Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 10:00:09
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
egységes okiratba foglalt

Amely létreiött egyrészről **BENÁK VINCE születési családi és utóneve** (szül.hely, an: I lakcím: 6430 Bácsalmás, Dózsa György utca 14. fsz. 7. aitó. értesítési cím: a lakcímmel megegyezik, szem.az.számjel: adóazonosító jel , mint eladó (továbbiakban: **eladó**),

másrészről **RITTGASSER LÁSZLÓ születési családi és utóneve** (szül.hely,io , ai lakcím: 6456 Madaras, Széchenyi István utca 2., értesítési cím: a lakcímmel megegyezik, szem.az.számjel: adóazonosító számjel , mint **vevő** (továbbiakban: **vevő**)

között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja, vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Bácsalmás, Zártkert 3828 hrsz-ú**, 826 m2 területű, 2,51 AK értékű, kert megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát (tulajdonjogát), a megtekintett és megismert állapotban (továbbiakban: ingatlan).
A vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímen alapul.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának átruházása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik és a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez és hatálybalépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

3./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, nyilvántartási száma: 512103/2/2025.
Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzet Agrárgazdasági Kamarának (NAK) nyilvántartási száma: **P000000890638.**

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlant a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e./ pontja szerinti elővásárlási jogosultként vásárolja meg.

A Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e./ pontján alapuló elővásárlási jogosultságot a földműves nyilvántartás, valamint a lakcím-nyilvántartás, mint közhiteles nyilvántartások igazolják, ezért a 2013. CCXII tv. 17. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat nem kell az adásvételi szerződéshez csatolni.

4./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **200.000,-Ft** azaz Kettőszázezer forintban határozzák meg.

Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát értékarányosnak tekintik.

Vevő a teljes vételárat a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg átutalja az eladó által erre a célra megnevezett a K&H Banknál vezetett **10402843-86755548-65781003** számú bankszámlára (a bankszámla tulajdonosa Benák Róbert).
Eladó kijelenti, hogy a vételár összege a fenti bankszámlán jóváírásra került, ezért a teljesítést saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Felek kikötik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést a vevővel nem hagyja jóvá, vagy nem a vevővel hagyja jóvá, vagy bármilyen ok miatt az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy az eljárást bármely okból megszünteti, úgy abban az esetben eladó az erről szóló végzés, illetve határozat kézhezvételét (ide értve az okiratot

DR. PETIKE FERENC ügyvéd 6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2. Adószám: 58429877-1-23 Bank: 10402513-59628809-83681007

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte: Idomsoft Zrt.

szerkesztő ügyvéd útján történő ezirányú értesítés kézhezvételét is) követő 8 naptári napon belül köteles a vevő által fentiek szerint átutalt vételár összegét a vevő részére visszafizetni (visszautalni), melyre eladó felelőssége tudatában a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal.

6./ Vevő a Földforgalmi törvényben előírt földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke vonatkozásában, valamint a tulajdonszerzési jogosultság vonatkozásában jogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

6.1./ Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzésének jogszabályi akadálya nincs, mivel a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő, valamint a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő földterület együttesen nem haladja meg a 300 hektárt.

6.2./ Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6.3./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt sem haladja meg az 1200 hektár mértéket (birtokmaximumot).

6.4./ Vevő a Földforgalmi tv. 13. §-ban előírt tulajdonszerzési jogosultság tekintetében kijelenti és vállalja, hogy a jelen okirattal megszerzett termőföld ingatlan használatát - a Földforgalmi tv. 13. §. (2) bekezdésében maghatározott esetek kivételével - másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. §. (3) bekezdésében maghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6.5./ Vevő a Földforgalmi tv. 14. §-ban előírt tulajdonszerzési jogosultság tekintetében kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célra hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a megelőző 5 éven belül – jogerősen vele szemben földvédelmi bírságot nem szabott ki.

7./ Vevő a Földforgalmi tv. 21. §. (1f) és (1g) bekezdései alapján nyilatkozik arról és ezért kijelenti, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. előírásait, elővásárlási jogra vonatkozó jogvédelmi eszközeit a jelen jogügyletre nem kell és nem is lehet alkalmazni tekintettel arra, hogy az ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat erre vonatkozóan a jelen szerződéskötés napjáig még rendeletet nem alkotott.

8./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszám alatt Földminősítési eljárás megindítása szöveges bejegyzés áll, a bejegyző határozat száma 104413/2024.06.21.
Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az eljárás hivatalból történt megindítására azért került sor, mert az ingatlan gazos, elhanyagolt állapotú volt, de a felhívásra eladó ezen állapotot megszüntette, így a hivatali ellenőrzést követően az eljárás is megszüntetésre került.

Egyebeken eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, kijelenti továbbá, hogy az ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás, követelés és kötelezettségvállalás sem terheli.
Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

BENÁK VINCE	**RITTGASSER LÁSZLÓ**	**DR. PETIKE FERENC**
eladó	vevő	**ügyvéd**

DR. PETIKE FERENC ügyvéd 6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2. Adószám: 58429977-1-23 Bank: 10402513-50526669-[illegible]1007 (30) 9579 118

9./ Eladó - tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésre került - külön okiratban (Tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra az 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a Tulajdonjog bejegyzési engedély alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére és eladó tulajdonjogának törlésére csak akkor kerülhet sor, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést önálló határozatával a vevővel jóváhagyja és a biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal ellátja.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által a vevővel történő jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának és záradékkal ellátott biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződésnek a vevő (beleértve a vevő képviseletében eljáró ügyvéd) által történő kézhezvételét követő naptári napon kerül sor.
Vevő a birtokbaadástól jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlant használni, hasznait szedni, valamint viselve annak költségeit és terheit, továbbá a kárveszélyt.
Felek rögzítik, hogy az ingatlan közmű nélküli.

11./ A szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos eljárási díjat 10.600,-Ft és a vagyonszerzési illetéket 4% a vevő viseli a Ptk. 6:218. §. (2) bek. alapján.

12./ Vevő az illetékkiszabásnál az Itv. 26. §. (1) bek. p./ pontja alapján illetékmentesség megállapítást kéri.
Vevő a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelenti, hogy az Itv. 26. §. (1) bek. p./ pontjában írt feltételeknek megfelel és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13./ A szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével szerződő felek dr. Petike Ferenc ügyvédet (iroda: 6500 Baja, Dr. Alföldi J. tér 2.) bízzák meg, és felhatalmazzák, arra, hogy majd az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés és a tulajdonjog átruházó nyilatkozat, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata alapján képviseletükben a tulajdonjog átvezetése érdekében a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya (2. Bácsalmás) előtt eljárjon.
Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet arra is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály előtti eljárásban képviseletükben eljárjon, a határozatot és a záradékolt adásvételi szerződéseket nevükben és képviseletükben átvegye.
Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja, azzal, hogy a megbízás egyéb hatósági eljárásokra nem terjed ki.

14./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazza dr. Petike Ferenc ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződést (4 db eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült) az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére postai úton elküldje jóváhagyás céljából

15./ Az esetleges vitás kérdéseket felek kötelesek megkísérelni az együttműködés szellemében rendezni és amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy annak eldöntésére az ingatlan fekvése szerint illetékes Bajai Járásbíróság illetékességét kötik ki.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681007
(30) 9579 118

16./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettséggel tisztában vannak, azzal kapcsolatosan eljáró ügyvédtől részletes, a jogszabályokra is kiterjedő tájékoztatást kaptak.

18./ Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre.
Felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

19./ A szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. előírásait kell értelemszerűen alkalmazni.

20./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül más olyan kérdés nem merült fel közöttük, amely a szerződésben nem szerepel és ezért indokolttá tenné külön ügyvédi tényvázlat felvételét.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat a szerződést szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek az akaratuknak, ezáltal a jelen szerződés tartalmával szemben a jelen szerződés aláírásával igazoltan kifogást nem emelnek.
Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés – lévén a felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

21./ Felek rögzítik, hogy a fenti adásvételi szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A fenti 2 lapból és 4 sorszámozott oldalból álló egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Baja, 2026. november 04.

BENÁK VINCE
eladó

RITTGÁSSER LÁSZLÓ
vevő

Alulírott Dr. Petike Ferenc ügyvéd (KASZ szám: 36067137) ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, tanúsítom továbbá az aláírások valódiságát.
Ellenjegyzem: Baján, 2026. november 04. napján.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50528669-83681007
(30) 9579 111

Dr. PETIKE FERENC s.k.
ügyvéd

Záradék:
Közzététel időpontja: 2026. 11. 25.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: **2026. 11. 26.** utolsó napja: **2026. 12. 28.** ***Ez a határidő jogvesztő!***

dr. Párczen Zoltán
jegyző